

十省市个贷率超85% 部分地区公积金“吃紧”

核心提示:

易居研究院研究总监严跃进对记者说：“部分城市楼市回暖，居民购房活跃，导致个别城市出现公积金吃紧的现象。但从全国数据来看，公积金缴存余额规模还是很大。”

5月31日，住建部、财政部、央行联合印发《全国住房公积金2015年年度报告》(以下简称《报告》)，这也是全国第二次对住房公积金信息进行全面公开的披露。

这份涵盖31个省份和建设兵团的公积金“国家账本”显示，2015年发放个人住房贷款312.50万笔、11082.63亿元；全年住房公积金缴存额14549.46亿元，比上年增长12.29%。年末，住房公积金缴存总额89490.36亿元，缴存余额40674.72亿元，分别比上年末增长19.56%和9.79%。

今年初，北京、上海、深圳、南昌、福州等地出现公积金贷款发放额快速增加，公积金余额偏紧的现象。

易居研究院研究总监严跃进对记者说：“部分城市楼市回暖，居民购房活跃，导致个别城市出现公积金吃紧的现象。但从全国数据来看，公积金缴存余额规模还是很大。”



3

相关新闻:

南昌、福州暂停公积金“商转公”贷款申请

据媒体报道，从5月16日开始，南昌住房公积金管理中心暂停受理缴存职工“商转公”贷款申请。记者从南昌市住房公积金管理中心了解到，截至2015年末，南昌住房公积金个贷率达112%，在当时全国个贷率超过100%的25个城市中排名第三。今年1月底，南昌住房公积金个贷率达到117%，创历史新高。公积金个贷率偏高意味着贷款发放趋紧，为了缓解资金压力才做出了此次调整。南昌住房公积金管理中心表示，待住房公积金个贷率降至85%以下后，将视情况恢复相关申请。

据媒体报道，4月15日，福州住房公积金管理中心宣布暂停办理“商转公”业务。据统计，截至今年3月底，福州住房公积金个贷使用率已达105.23%。2015年福州市住房公积金管理中心共向8714户缴存职工家庭发放公积金贷款39.12亿元，同比增长30.62%，较2011年增长249.22%。至于福州住房公积金贷款发放量上升快的原因，主要是2014年以来福州对公积金政策进行了一系列调整。

据了解，国内不少城市一旦公积金个贷使用率超过90%的红线，都会通过停止“商转公”业务来降低公积金个贷风险。福州住房公积金管理中心明确在今年4月15日以后，也停止了“商业贷款转公积金贷款”的业务。(婉宗)

1

去年公积金提取额占缴存额3/4

2015年住房公积金余额超过4万亿元背后，我国住房公积金缴存正呈现逐渐上涨的态势。

《报告》显示，“十二五”期间，我国住房公积金缴存额56970.51亿元，年均增长15.74%。期末缴存余额比“十一五”期末增长129.63%。

严跃进认为，公积金缴存规模同比上涨，这和公积金购房政策宽松后购房者认同此类公积金制度有关系。近年来，越来越多的企业在公积金缴纳制度方面进行了规范，提高了缴纳额度和缴纳规模，这使得整个公积金资金池可以做大。

在楼市去库存的背景下，去年以来，住建部、财政部等部委发布多份住房公积金政策调整方案。例如，自去年9月1日起，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

在公积金使用方面，《报告》显

示，2015年，全年住房公积金提取额10987.47亿元，比上年增长44.92%；占全年缴存额的75.52%，比上年提高17个百分点。提取总额48815.64亿元，占缴存总额的54.55%。

“提取额度大规模增加，这和住房消费市场持续活跃、公积金提取效率提高等有关。这对公积金资源的利用显然是比较有意义的。目前是一个资金成本相对便宜的阶段，因此在房价上涨或者预期上涨的过程中，对公积金资源的充分利用已经成为共识。”严跃进告诉记者。

另外，今年初，央行、住建部、财政部三部委发布通知，自2月21日起，将职工住房公积金账户存款利率调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。这意味着，全国住房公积金缴存者可以每年多获得160亿元收益。

严跃进认为，在提升公积金收益，用足、用好公积金的政策导向下，预计我国住房公积金缴存规模上涨的形势仍会持续。

2

十省市个贷率超85%

作为使用住房公积金的主要方式，个人住房贷款也出现大幅上升。

《报告》显示，2015年发放个人住房贷款312.50万笔、11082.63亿元，分别比上年增长40.44%、68.10%。年末，累计发放个人住房贷款2499.33万笔、53349.74亿元，分别比上年增长14.34%、26.29%。

值得注意的是，2015年，个人住房贷款余额32864.55亿元，个人住房贷款率(即个贷率)80.80%，比上年末提高11.91个百分点。

个贷率指年度个人住房贷款余额占年度末住房公积金缴存余额的比率，这一比率能够显示住房公积金支持个人贷款买房的力度。

严跃进对记者说：“个贷率过低，表明公积金的支持贷款购房的力度不够，但是过高又表明公积金余额趋紧。一般以85%作为警戒线。”

此前，已有部分城市的公积金使用情况超越了“警戒水平”。南京、南昌、武汉等城市公布的住房公积金报告显示，这些城市的个贷率已经超过100%。

2015年末，南昌住房公积金个贷率达

112%，在当年全国个贷率超过100%的25个城市中排名第三。而今年1月底，南昌住房公积金个贷率达到117%，也创出历史新高。

记者梳理发现，此次《报告》显示，个贷率超过85%的省级行政区域有10个，分别是北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、福建、江西、重庆和贵州。其中，天津个贷率为101.46%，成为唯一超过100%的省级区域。

“天津个贷率超过100%，这也意味着公积金贷款方面的节奏相对较快，公积金贷款方面或有吃紧的风险，这值得警惕。”严跃进说。

而甘肃、黑龙江、西藏、青海等地的个贷率不到60%。在业内专家看来，个贷率高主要集中在房地产市场活跃，房价上涨快的区域。而在房地产市场低迷的西部地区，个贷率相对较低。

部分城市公积金“吃紧”，在中原地产首席分析师张大伟看来，这与市场交易活跃、公积金资源的使用门槛较低等因素有关系，如果提取额度过高的话，整个公积金库存额比较少，会影响后续购房者尤其是很多中低收入人群再使用公积金。(日经)

